

Substantiates the main directions of researching optimal structure of working capital that would meet modern conditions of existence of domestic enterprises, as well as there are some practical approaches to determine the optimal structure of industry working capital, that are closed to modern conditions of domestic enterprises' functioning.

The formation of complex balanced current assets management policy are discussed in this article. The theoretical approaches to the definition of "current assets", the basic measures, which require implementation during the formation of current assets management. It is alleged that the preservation improvement of the mechanism of management of working capital of the building enterprises on the growth of competitiveness of enterprises.

Keywords: *working capital, current assets, working capital construction organizations, management of working capital, sources of formation, sources of formation of working capital.*

Посилання на статтю:

АРА: Zapachna, Yu.O., Kovalyova, L.O. & Chernoshan O.O. (2018) Oborotni koshty budivel'nykh pidpryyemstv ta spetsyfika upravlinnya nymy. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 38, 161 –170.

ДСТУ: Запечна Ю.О. Оборотні кошти будівельних підприємств та специфіка управління ними [Текст] / Ю.О. Запечна, Л.О. Ковалева, О.О. Черноштан // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2018. – № 38. – С. 161 –170.

УДК 69.003

О.М. Пишна,
магістр

ORCID: 0000-0001-8858-0940

О.С. Грищенко,

канд. екон. наук, доцент

ORCID: 0000-0001-7740-7536

Київський національний університет будівництва та архітектури, Київ

ПЕРЕВАГИ І НЕДОЛІКИ КУПІВЛІ ЖИТЛА В ІПОТЕКУ

Статтю присвячено актуальному питанню іпотечного кредитування в Україні. Житлове питання гостро стоїть в наш час і має багато ризикових моментів під час підписання угоди з банком. Єдиної думки серед науковців відповідно до визначення і класифікації іпотеки не має. Порівняльна характеристика, видів погашення кредитів, дає змогу визначитись із оптимальним варіантом першого внеску і подальшої платіжної системи.

Ключові слова: *позика, іпотека, форма ануїтету, класична форма, іпотечне кредитування.*

Мета: визначення поняття іпотека її структура і порівняння відносно різних банківських структур.

Наукова новизна: Проблематика житлового будівництва, механізмів та інструментів його фінансування в Україні активно дискутується. Зокрема це стосується кризових умов, за яких нині розвивається країна. Дослідженню проблеми іпотечного кредитування присвячено праці провідних вітчизняних та зарубіжних економістів і фінансистів. Теоретичну основу даного дослідження склали праці українських вчених, таких як: Тимофєєв В.В., Лагутін В.Д., Бусел В.Т., Владичин У.В, Юркевич О.М.

Практична значимість: Будівництво є однією з найперспективніших галузей, які можуть перетворити кошти населення та підприємств у високоприбуткові інвестиційні ресурси. Таким чином, завдяки розвитку будівельної галузі можуть бути вирішені декілька проблем сучасної України – соціальні (забезпечення населення житлом), фінансові (залучення до економіки країни необхідних інвестиційних ресурсів), виробничі (розвиток суміжних з будівництвом галузей економіки таких, як виробництво будівельних матеріалів та інші).

Ключові слова: кредит, іпотека, анuitетивна форма, класична форма, іпотечне кредитування.

Виклад основного матеріалу дослідження. Згідно із Положення Національного банку України "Про кредитування" поняття кредит, кредитна операція, об'єктом і суб'єктом має таке визначення.

Кредит – позичковий капітал банку у грошовій формі та в банківських металах, що передається у тимчасове користування на умовах забезпеченості, повернення, строковості, платності та цільового характеру використання. (Абзац перший розділу I із змінами, внесеними згідно з Постановою Національного банку N 325 (з0749-03) від 06.08.2003).[5]

Кредитна операція – це договір щодо надання кредиту, який супроводжується записами за банківськими рахунками, з відповідним відображенням у балансах кредитора та позичальника.

Кредитор – суб'єкт кредитних відносин, який надає кредити іншому суб'єкту господарської діяльності у тимчасове користування.

Позичальник – суб'єкт кредитних відносин, який отримав у тимчасове користування грошові кошти на умовах повернення, платності, строковості.

Аналіз наукових і законодавчих джерел показує, що немає єдиного визначення поняття «іпотека». Серед науковців не існує єдиної думки щодо визначення даного поняття. У таблиці 1 наведено різні визначення терміну «іпотека» серед вчених. Ми зробили порівняльний аналіз із законодавчим визначенням.

Згідно із Законом України "Про іпотеку" від 05.06.2003 № 898-IV законодавче визначення терміну «іпотека»: **Іпотека** – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом.[4].

Іпотека розрахована для задоволення потреб клієнтів у купівлі житла або прав власності в майбутньому. Це дає можливість придбати на вторинному, або первинному ринку нерухомості.

Таблиця 1

Порівняння термінології «іпотека» за різними джерелами

№ з/п	Автор	Термін	Відмінності від закону
1	Афанасьєв А.О.	Іпотекою є застава землі, нерухомого майна, при якій земля або майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця чи третьої особи. Предметом іпотеки може бути земля, нерухоме майно, будівлі, споруди, квартири, підприємства як ціліснимайнові комплекси [10]	Визначення найбільш охарактеризовує предмети над якими виконується дія.
2	Владичин У.В.	Іпотека – застава нерухомого майна. [3]	В данному визначенні не відображаються права іпотекотримача в разі не виконання зобов'язань по іпотеці.
3	Колодізєв О.М.	Іпотека – один зі способів забезпечення зобов'язання нерухомим майном, за якого заставотримувач має право у випадку невиконання заставником зобов'язання, одержати прибуток за рахунок закладеної нерухомості. [1]	Визначення, яке найбільш співпадає із законодавчим.
4	Тимофєєв В.В.	Іпотека – це фінансовий інструмент, за допомогою якого здійснюється надання кредиту під заставу нерухомості.	На нашу думку, найбільш зрозуміліше пояснення для населення, яке цікавиться цією темою.
5	Лагунін В.Д.	Іпотека – це вид застави нерухомого майна (землі, підприємств, споруд, будов, ін. об'єктів, безпосередньо пов'язаних із землею) з метою отримання грошової позики. [2]	Визначення в якому є поняття, за рахунок чого можуть надати іпотеку, але не вказано про наслідки.

Українська модель іпотеки має такі характеристики:

- переважно банківська модель іпотечного фінансування;
- домінування кредитних банківських інструментів;
- відсутність спеціалізованих інститутів іпотечного ринку, гарантійних фондів іпотечного страхування ринкового фінансування, певної інфраструктури;
- неможливість використання інструментів фондового ринку щодо іпотечного рефінансування.

Не мало важливим значення, для кращого розуміння іпотеки, має її класифікація. На сьогоднішній день існує багато різних думок з приводу класифікації іпотеки, виділяють різні види та форми іпотеки.

У своїй праці С. І. Кручок виділяє такі види іпотеки [8]:

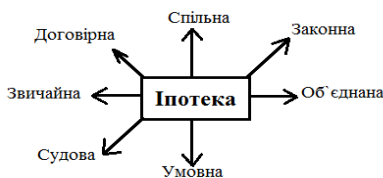


Рис. 1. Класифікація видів іпотеки [8].

У навчальну посібнику «Іпотечне кредитування» за редакцією О. С. Любуна, О. І. Кіреєва, М. П. Денисенка виділяють таку класифікацію [7]:

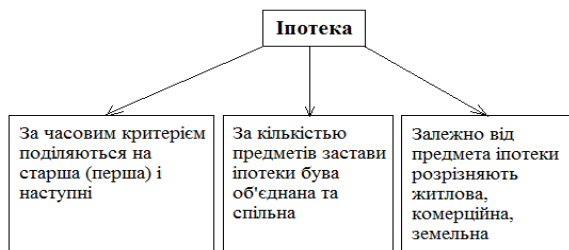


Рис. 2. Класифікація видів іпотеки за різними ознаками [7].

У своїй роботі І. Пучковська відзначає, що в більшості країнах існує дві форми іпотеки [9].

Якщо розглянути світовий досвід іпотечного кредитування, то зможемо виділити таку класифікацію відповідно до країн:



Рис. 3. Класифікація видів іпотеки відповідно до країн[10].

Розглянувши і проаналізувавши різні варіанти класифікації іпотеки, ми пропонуємо свій варіант форми іпотеки: за правовою основою, залежно від предмета іпотеки, за часовим критерієм, за кількістю предметів застави.

Перед підписанням документів по іпотечі і для зменшення ризиків потрібно відповідально підходити до вибору банку-кредитора.

Серед даної різноманітності банків дуже складно зробити вибір на користь правильної фінансової організації. В час «інтернету» є не обов'язковим відвідувати офіс банківської установи, щоб познайомитися з умовами іпотечного кредитування різних фінансових організацій.

Більш зручніше і швидше всю необхідну інформацію отримати через інтернет. Для цього лише потрібно відвідати офіційні сайти банків. Важливим фактором при виборі банку є мінімальний і максимальний термін укладання іпотечної угоди. Для більшості випадків цей термін становить 5-30 років, але деякі банки можуть змінювати терміни. При виборі банківської установи, потрібно звернути увагу на річну процентну ставку.

Важливо звернути увагу на розмір обов'язкового початкового внеску, щоб відразу зрозуміти, чи виявиться така кредитна угода по кишені або для оформлення іпотеки, доведеться ще накопичити кошти. Важливу роль відіграє і

валюта іпотеки. У зв'язку з нестабільною ситуацією фінансові організації сьогодні погоджуються укласти угоди тільки в гривнях і все ж знаходяться фінансові організації, які можуть оформити валютну іпотеку.

На сьогодні є сайти і онлайн калькулятори, які допоможуть визначити попередні умови кредитування в різних банках країни. Вводячи свої фінансові можливості, термін кредитування ви відразу бачите який банк надає іпотеку і при яких відсотках. Скориставшись таким сайтом, я порівняла пропозиції банківських установ, таблиця 2.

Таблиця 2

Порівняння пропозицій банківських установ

№з/п	Банк	Розмір кредиту, грн	Термін позики, років	Річна ставка, %	Щомісячна виплата
1.	Приват банк	600000	5	14,32	14060,69
2.	Глобус банк	600000	5	15,5	277314,88
3.	KredoBank	600000	5	17-18	15010,55
4.	Отпбанк	600000	5	18,12	15275,25
5.	Ощадбанк	600000	5	19,99	15892,99
6	Укргазбанк	600000	5	19,99	16042,99

Важливим питанням при обговоренні іпотеки з кредитором є дострокового погашення. В більшості випадків людина намагається, як найшвидше погасити кредит. Але не у всіх банках є така змога. Обмеження на дострокову виплату може бути постійним, обмежуватись тільки деяким терміном або мінімальним розміром суми дострокової виплати кредиту.

Перед підписанням умови з кредитором потрібно дізнатись про штрафні санкції, які застосовуються до позичальника в разі не вчасної виплати. Не завжди дану інформацію розповідають детально в банківських установах. Відповідь на питання про розмір штрафних санкцій і про причини застосування такого покарання зазвичай можна дізнатися з типового іпотечного договору, який можна попросити в банку для детального вивчення, або поставивши запитання співробітнику кредитного відділу.

Під час вибору банківської установи потрібно задавати однакові питання і записувати відповіді кредитного співробітника. Це дасть змогу провести порівняльний аналіз умов і вибрати найбільш зручний і варіант іпотечного кредитування.

Позичальник має на вибір дві схеми погашення кредиту: класичну і аннуїтетну. При класичній схемі виплат відсотки нараховуються на залишок тіла кредиту, відповідно, на початку строку погашення розмір щомісячного платежу буде значно більше, ніж в останні місяці. При аннуїтетній схемі розмір платежу буде однаковим протягом усього терміну погашення кредиту, але якщо в перші місяці у складі платежу будуть переважати відсотки, то в останні - тіло кредиту.

На перший погляд, здається, що класична схема виплат вигідніше для позичальника, адже переплата по ній менше. Припустимо, що 2 позичальника взяли однакові іпотечні кредити на два роки у розмірі 75 000 грн. Відсоткова ставка- 22% річних. При цьому позичальник «А» вибрав аннуїтетну схему виплат, а позичальник «Б» – класичну. У перші місяці погашення кредиту позичальник

«А» буде мати перевагу, адже він буде платити на 609,63 грн менше, ніж позичальник «Б». На 12-й місяць платежі стануть приблизно однаковими, а потім позичальник «А» буде платити щомісяця на 21,08-707,97 грн більше. Якщо позичальник «А» та «Б» по закінченню терміну кредиту підрахують свою переплату, то виявиться, що позичальник «Б», який вибрав класичну схему погашення, заплатив майже на 1200 грн менше (таблиця 3).

Таблиця 3

Порівняння двох схем погашення платежів

Схема виплат	Щомісячний платіж, грн.		Переплата за весь термін, грн.
	в перший місяць	в останній місяць	
Ануїтет	3890.87	3890.87	18380,63
Класична	4500.00	3182.29	17187,5
Різниця, грн.	-609,13	708,58	1193,13

Більш помітною в абсолютному і відносному вимірі буде помітна різниця в переплаті при збільшенні терміну і суми кредиту. Але, якщо враховувати фактор інфляції, то різниця буде вже не такою великою.

Перевагою ануїтетної схеми погашення є фіксований розмір платежу. Даний метод підійде тим, хто хоче взяти кредит на велику суму, або має невеликий дохід. Ануїтетний метод підходить позичальникам, які не мають змогу отримати аналогічну схему при класичному методі. Тому що сума першого внеска буде значно меншою, ніж перший внесок за класичною схемою погашення.

Перевагою також є залежність розміру першого платежу від дня оформлення кредиту. Наприклад, якщо ви оформляєте кредит в середині місяця, або в кінці місяця, перший платіж буде менше ніж наступні.

Крім переплати в ануїтетній формі можна виділити і неможливість зменшити свої щомісячні витрати шляхом погашення тіла кредиту наперед. Якщо у ваших планах є дострокове погашення кредиту, для зменшення навантаження в наступні місяці, то ануїтетна схема вам не підійде. При данній формі дострокове погашення кредиту не впливає на суму щомісячного платежу (вона не зменшиться), так як сума дострокового погашення переноситься на погашення останніх платежів за графіком погашення кредиту. Але дострокове погашення кредиту в повному розмірі за ануїтетною схемою, як правило, можливо.

Серед «плюсів» класичної схеми є розмір щомісячного платежу, який зменшується. Це дає змогу знизити навантаження на позичальника. Дана схема погашення підійде тим, хто планує оформити кредит на велику суму і тривалий термін. При цій схемі позичальник може погасити тіло кредиту на кілька місяців наперед, зменшивши таким чином розмір щомісячного платежу. Зменшується при достроковому погашенні і переплата по кредиту, адже відсотки нараховуються на залишок заборгованості по тілу кредиту.

Серед недоліком класичної схеми є великий розмір платежів в перші місяці погашення кредиту (особливо, враховуючи ще й внесений аванс і одноразову комісію за кредитом).

Таблиця 4

Можливості і переваги двох схем погашення іпотеки

Кому підійде класична схема погашення іпотеки	Кому підійде ануїтетна схема погашення іпотеки
хоче зменшити переплату по кредиту	не має можливості вносити великі щомісячні платежі, особливо в перші місяці користування кредитом
має непостійний розмір доходу і не цілком упевнений у своїх майбутніх доходах	має стабільний дохід і хоче чітко планувати сімейний бюджет
бере кредит на тривалий термін і більшу суму	бере кредит на невеликий термін
розглядає можливість зменшення переплати по кредиту і розміру щомісячних платежів за рахунок дострокового погашення тіла кредиту	розглядає можливість зменшення терміну кредиту за рахунок дострокового погашення тіла кредиту

Висновки. В наш час, у кожного дослідника питання іпотеки, є своє визначення терміну. Формулювання відрізняється одне від одного і від законодавчого, але головна думка залишається. Більшість науковців виділяють свої види іпотеки, ми не стали виключенням і навели приклад своєї класифікації.

Вибір банківської установи важливий етап перед придбанням житла. Перше знайомство, із установами кредитування, починається на сайті банку, де є можливість ознайомитись із відсотковою ставкою, змогою достроково погасити кредит і штрафними санкціями. Це скорочує час на порівняння банків і перейти до більш детального ознайомлення із банківською програмою.

В Україні існує два види кредитування: класична і ануїтетна. Ми порівняли два метода і охарактеризували переваги і недоліки. Позичальник може вибрати метод, який підходить в залежності від свого фінансового рівня і переплат.

Іпотека дає можливість придбати житло не маючи всієї суми. Це гарна можливість для молодих сімей, які хочуть мати власне житло, але на мають достатньо коштів на початку.

Список літератури:

1. Колодізев О.М. Гроші і кредит: підручник / О.М. Колодізев, В.Ф. Колісніченко. – К.: Знання, 2010. – 615 с.
2. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика : навч. посіб. / В.Д. Лагутін. – К.: Т-во “Знання”, КОО, 2002. – 215 с.
3. Владичин У.В. Банківське кредитування / У.В. Владичин. – К.: Атака, 2008. – 648 с.
4. Закон України “Про іпотеку” від 15.12.2005. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
5. Положення Національного банку України "Про кредитування" від 28.09.1995 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v0246500-95?lang=ru>
6. Порівняльна характеристика іпотеки по банкам– Режим доступу : https://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit

7. Денисенко М.П., Любуна О.С., Кіреєва О.І. Іпотечне кредитування: Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів. Київ: Центр навчальної літератури, 2005.
8. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: [навч. пос.] / С.І. Кручок. – К.: Мета, 2002.
9. Пучковська І.І. Іпотека: заставу нерухомості / І.І. Пучковская. Х.: Консум, 1997.
10. Афанасьєв А.О. Гроші та кредит : конспект лекцій / А.О. Афанасьєв. – Х. : Вид. ХНЕУ, 2006.

References:

1. Kolodizyev, O.M., Kolisnichenko, V.F. (2010) Hroshi i kredyt : pidruchnyk. K.: Znannya, 2010. 615 s.
2. Lahutin, V.D. (2002) Kredytuvannya: teoriya i praktyka : navch. posib. K.: Znannya. 215 s.
3. Vladychyn, U.V. (2008) Bankivs'ke kredytuvannya. K.: Ataka. 648 s
4. Zakon Ukrainy "Pro ipoteku" vid 15.12.2005. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
5. Polozhennya Natsional'noho banku Ukrainy "Pro kredytuvannya" vid 28.09.1995. URL: <https://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v0246500-95?lang=ru>
6. Porivnyal'na kharakterystyka ipoteky po bankam. URL: https://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit
7. Denysenko, M.P., Lyubunya, O.S., Kiryeyeva, O.I. (2005) Ipotechno kredytuvannya: Navchal'nyy posibnyk dlya studentiv vyshchyykh navchal'nykh zakladiv. Kyiv: Tsentri navchal'noyi literatury.
8. Kruchok, S. I. (2002) Ipotechno kredytuvannya: navch. posibnyk. K.: Meta.
9. Puchkovs'ka, I.I. (1997) Ipoteka: zastavu nerukhomosti. Kh.: Konsum.
10. Afanas'yev, A.O. (2006) Hroshi ta kredyt : konspekt lektsiy. Kh.: KHNEU.

О.М. Пышна, О.С. Гриценко

Преимущества и недостатки покупки жилья в ипотеку

Статья посвящена актуальному вопросу ипотечного кредитования в Украине. Жилищный вопрос остро стоит в наше время и имеет много рискованных моментов при подписании соглашения с банком. Единого мнения среди ученых согласно определению и классификации ипотеки нет. Сравнительная характеристика видов погашения кредитов, позволяет определиться с оптимальным вариантом первого взноса и последующей платежной системы.

***Ключевые слова:* заем, ипотека, форма аннуитета, классическая форма, ипотечное кредитование.**

E.M. Pishna, A.S. Gritsenko

Advantages and disadvantages of buying a home mortgage

The article deals with the actual issue of mortgage lending in Ukraine. The housing issue is an acute issue nowadays and there are many risky points when signing a bank agreement. There is no consensus among scientists on the definition and classification of

a mortgage. The comparative characteristics of the types of loan repayments make it possible to determine the optimal first payment option and the subsequent payment system.

Efnition of the concept of mortgage its structure and comparison with respect to different banking structures.

The problem of housing construction, mechanisms and instruments of its financing in Ukraine is actively discussed. This is particularly true of the crisis conditions under which the country is now developing. The work of leading domestic and foreign economists and financiers is devoted to the study of the problem of mortgage lending. The theoretical basis of this study was the works of Ukrainian scientists, such as: Timofeev VV, Lagutin VD, Busel VT, Vladichin VV, Yurkevich OM. Construction is one of the most promising industries that can turn people and businesses into high-yield investment resources. Thus, due to the development of the construction industry, several problems of modern Ukraine can be solved - social (providing housing for the population), financial (attracting the necessary investment resources to the country's economy), production (development of related industries such as construction materials production and others).

Key words: *loan, mortgage, annuity form, classic form, mortgage lending.*

Посилання на статтю:

АРА: Pishna E.M., Gritsenko A.S. (2018) Perevahy i nedoliky kupivli zhytla v ipoteku. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 38, 170 –178.

ДСТУ: Пишна О.М. Переваги і недоліки купівлі житла в іпотеку [Текст] / О.М. Пишна, О.С. Гриценко// Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2018. – № 38. – С. 170 –178.

УДК 004:658.155.4

Х.М. Чуприна,

канд. техн. наук

ORCID: 0000-0001-5518-3607

Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

ЦИФРОВА ТРАНСФОРМАЦІЯ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ НА ЗАСАДАХ ІНФОРМАЦІЙНОГО МОДЕЛЮВАННЯ (ВІМ)

Спираючись на світовий досвід визначено та обґрунтовано передумови й необхідність упровадження концепції цифрової трансформації будівельних організацій. Виявлено і охарактеризовано основні перешкоди цифрової трансформації будівельних організацій: трансформаційні, інноваційні та управлінські. Сформовано основні етапи формування успішної цифрової стратегії будівельної організації. Для вироблення єдиного бачення цифрової трансформації організації пропонується докорінну перебудову процесів з метою отримання максимальних вигод від цифровізації діяльності, навчання персоналу і набір нових співробітників з урахуванням вимог до їх цифрової грамотності.